

Wohnen in der Brugera, Düdingen



Einstufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren nach SIA 142

Wettbewerbsprogramm 01. Oktober 2025

Auftraggeber:

Gleichberechtigte Eigentümer und Auftraggeber
Roggo Beat
Haselrain 28

Roggo Marius
Haselrain 26

3186 Düringen

Wettbewerbsbegleitung:

binz architekten
Stadtberg 1
dipl.Arch. ETHZ/SIA
1700 Freiburg

Inhalt

1. Das Wichtigste in Kürze

Gegenstand der Ausschreibung, Form der Ausschreibung, Preigericht, Termine

2. Aufgabe

- 2.1 Ausgangslage
- 2.2 Aufgabenstellung Wohnüberbauung
- 2.3 Wohnungsschlüssel
- 2.4 Ziele Verfahren
- 2.5 Perimeter

3. Allgemeine Bestimmungen

- 3.1 Veranstalterin und Verfahrensbegleitung
- 3.2 Verfahren und massgebende Grundlagen
- 3.3 Teilnahmeberechtigung und Teilnehmende
- 3.4 Preisgericht
- 3.5 Preissumme
- 3.6 Ankäufe
- 3.7 Beurteilungskriterien
- 3.8 Vorgehen und Entscheide, Weiterbearbeitung

4. Ablauf und Termine

- 4.1 Terminübersicht
- 4.2 Anmeldung
- 4.3 Ausgabe der Unterlagen
- 4.4 Wettbewerbsunterlagen
- 4.5 Besichtigung
- 4.6 Fragerunde
- 4.7 Abgabe der Wettbewerbsunterlagen
- 4.8 Einzureichende Wettbewerbsunterlagen
- 4.9 Veröffentlichung
- 4.10 Vorprüfung

5. Rahmenbedingungen

- 5.1 Baurechtliche Vorgaben
- 5.2 Erschliessung
- 5.3 Energie und Nachhaltigkeit
- 5.4 Freiraumkonzept
- 5.5 Allgemeine Bestimmungen

6. Genehmigung

1. Das Wichtigste in Kürze

Gegenstand der Ausschreibung:

Planung und Entwurf einer qualitätsvollen, nachhaltigen und sozial durchmischten Wohnüberbauung auf dem Grundstück GB 6129 (9'205 m²) am östlichen Siedlungsrand von Düringen, in der Wohnzone hoher Dichte, angrenzend an Wald, Landwirtschaftsland sowie Wohnzonen hoher und niedriger Dichte. Gemäss Baureglement sind 10'125 m² Geschossfläche möglich. Die Lage erfordert eine städtebaulich, architektonisch und landschaftsarchitektonisch hochwertige Lösung mit sensibler Einbindung in den Übergang zur Landschaft. Die Überbauung soll 70–80 Wohnungen in mittlerer bis hoher Dichte umfassen, mit einem Wohnungsmix von 2.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen (20 % Mietwohnungen, Anordnung konzentriert in einem Bereich oder Gebäudeteil). Der Ausbaustandard soll robust und langlebig sein. Es ist auf Kosteneffizienz zu achten. Im Folgeauftrag werden die Bauherrschaft und das Gewinnerteam in enger Zusammenarbeit das Budgetziel von 32 Mio. CHF exkl. MwSt. anstreben. In den Wettbewerbsbeiträgen sind erste Aussagen zu machen, wie das angestrebte Kostenziel erreicht werden kann. Ziel ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gestaltung, Funktionalität, Ökologie und Wirtschaftlichkeit („Design-to-Cost“).

Form der Ausschreibung:

Der Wettbewerb ist einstufig, offen und anonym nach SIA 142.

Preisgericht:

Fachpreisrichter/innen: Stefan Cadosch, dipl. Arch. ETH/SIA, Zürich, Vorsitz,
Nicole Deiss, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Zürich,
Sonja Huber, dipl. Arch. EPFL/BSA/SIA, Bern,
Beatrice Friedli, dipl. Landschaftsarch. BSLA, Bern
Sachpreisrichter: Beat Roggo, Marius Roggo
Sachverständiger Energie und Nachhaltigkeit (beratend, ohne Stimmrecht): Patrick Ernst, dipl. Arch. FH/SIA

Termine:

- Publikation/Bezug Unterlagen: 03.10.2025
- Anmeldefrist: 01.11.2025
- Fragerunde: bis 03.12.2025
- Abgabe Wettbewerbsarbeiten: 18.03.2026
- Abgabe Modelle: 28.03.2026
- Beurteilung: April 2026
- Ausstellung/Information Öffentlichkeit: Mai 2026
- Weiterbearbeitung ab Juni 2026

2. Aufgabe

2.1 Ausgangslage

Das Wettbewerbsgrundstück befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Düringen im Kanton Freiburg. Das Areal wurde am 11. Februar 2014 eingezont und stellt eine der letzten grösseren Entwicklungsflächen innerhalb der Gemeindegrenzen dar. Die Eigentümer, die Brüder Beat und Marius Roggo aus Düringen, beabsichtigen, auf dem Grundstück GB 6129 (anrechenbare Grundstücksfläche 9'205 m²) eine zeitgemässe

Wohnsiedlung (80% Eigentum, 20% Miete) mit hoher Lebensqualität zu realisieren – vorrangig für die einheimische Bevölkerung.

Düdingen ist mit rund 9'000 Einwohnerinnen und Einwohnern die bevölkerungsreichste Gemeinde im Sensebezirk. Als regionales Zentrum verfügt Düdingen über eine gute Infrastrukturausstattung, ein breites Bildungsangebot sowie eine attraktive Nähe zu den Städten Freiburg und Bern. Die Gemeinde profiliert sich zudem durch ihre landschaftlich reizvolle Lage zwischen der Sense und dem Schifflensee sowie durch ein vielfältiges Vereins- und Kulturleben.

Der Projektperimeter grenzt auf zwei Seiten an Wald bzw. Landwirtschaftsland, auf den beiden anderen Seiten an zwei unterschiedliche Siedlungsstrukturen: Im Westen schliesst eine grössere Wohnüberbauung in der Wohnzone hoher Dichte (WhD) an, während sich im Norden Einfamilienhäuser und kleinere Wohnbauten in der Wohnzone niedriger Dichte (WnD) befinden. Die Lage am Übergang zwischen verschiedenen Siedlungstypologien und zur offenen Landschaft bietet die Chance, eine städtebauliche Lösung zu entwickeln, die sowohl vermittelt als auch eigenständigen Charakter besitzt.

Die Lage zur offenen Landschaft hin erfordert besondere Sorgfalt in der Setzung und Gestaltung, da die Bauten zukünftig den sichtbaren Dorfabschluss bilden werden.

2.2 Aufgabenstellung Wohnüberbauung

Im Zentrum der Projektidee steht die Entwicklung einer qualitativvollen, durchmischten Wohnsiedlung, die den aktuellen Anforderungen an die Nachhaltigkeit in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht umfassend gerecht wird. Gesucht werden innovative, zukunftsfähige Entwurfskonzepte, die sich sensibel auf die ortsspezifischen Gegebenheiten beziehen und zugleich den vielfältigen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerschaft entsprechen.

Das zukünftige Quartier soll in städtebaulicher wie architektonischer Hinsicht eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und sich als identitätsstiftender Ort mit eigenständigem Charakter etablieren, gleichzeitig einen sensiblen Übergang vom Dorf zur offenen Landschaft mit landwirtschaftlichen Bauten formulieren. Die Überbauung ist hindernisfrei zu konzipieren und hat dem Prinzip der sozialen Durchmischung Rechnung zu tragen.

Besonderes Augenmerk liegt auf einer nachhaltigen Bauweise, z.B. in Holz-, Hybrid- oder ähnlich gelagerten Baukonstruktionen, sowie auf einem energieeffizienten Gesamtkonzept, das über die geltenden Standards hinausweist. Ziel ist ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen, eine hohe Lebensqualität für alle Bewohnerinnen und Bewohner sowie ein robustes, zukunftsfähiges Siedlungsgefüge.

Zentrale Bedeutung kommt der Freiraumgestaltung zu. Es sind gut nutzbare, gemeinschaftsfördernde Aussenräume zu schaffen, die sowohl Rückzug als auch Begegnung ermöglichen. Der Umgang mit dem Übergang zur angrenzenden Landschaft sowie die Einbindung naturnaher Elemente sind integrale Bestandteile der Entwurfsidee.

Für die Mobilität gilt der Gemeinderichtplan, Teil Verkehr, Richtplankarte A sowie der Fahrplan des Ortsbusses. Die Parkierung auf dem Gelände richtet sich nach den gesetzlichen Auflagen.

Es ist keine Etappierung der Bauaufgabe vorgesehen.

2.3 Wohnungsschlüssel

Angestrebt wird eine mittlere bis höhere Dichte (Wohnzone mit hoher Dichte), gut geeignet für einen städtebaulich verdichteten Siedlungsrandbereich mit Freiraumbezug. Ausgehend von der zulässigen Geschossfläche von 10'125 m² lässt sich eine Bebauung mit insgesamt etwa 70 -80 Wohneinheiten realisieren. Angestrebt wird eine ausgewogene Mischung verschiedener Wohnungstypen, wobei der Schwerpunkt auf 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen liegen soll. Ergänzend sind auch einzelne 2.5- und 5.5-Zimmerwohnungen vorzusehen, um unterschiedlichen Haushaltsformen gerecht zu werden und eine soziale Durchmischung innerhalb der Siedlung zu fördern. Der Mietwohnungsanteil soll 20% betragen.

Die Wohnflächen sollen effizient und bedarfsgerecht organisiert werden. Die architektonische Umsetzung bietet Raum für unterschiedliche Lebensmodelle, auch neue Wohnformen oder gemeinschaftlich genutzte Räume sind denkbar, damit sie die Vielfalt und Nutzungsqualität der Siedlung erhöhen. Die Erschliessung ist wirtschaftlich, aber qualitativ voll zu gestalten. Dabei ist auch auf hindernisfreies Bauen und zeitgemässe Anforderungen an Wohnkomfort, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit Rücksicht zu nehmen.

Es sind pro Wohnung Keller-Räume von ca. 8-10m² einzuplanen. Reduits innerhalb der Wohnungen sind nicht vorgesehen. In den 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen sind Waschtürme in der Wohnung vorzusehen, den 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen soll jeweils ein eigener Waschraum im UG zugeordnet werden.

Typische Wohnungsgrössen nach Nettowohnfläche, als Richtwerte:

Wohnungstyp	Nettowohnfläche	Anteil an Bruttogeschossfläche
2.5 Zimmer	ca. 65 m ²	ca. 75 m ²
3.5 Zimmer	ca. 90 m ²	ca. 110 m ²
4.5 Zimmer	ca. 110 m ²	ca. 140 m ²
5.5 Zimmer	ca. 130 m ²	ca. 160 m ²

Nasszellen

Es sind folgende Nasszellen vorzusehen:

2.5 Zimmer	eine Nasszelle:	Dusche/WC
3.5 Zimmer	zwei Nasszellen:	Gäste-WC und Dusche/WC
4.5 Zimmer	zwei Nasszellen:	Dusche/WC und Badewanne/WC
5.5 Zimmer	zwei Nasszellen:	Dusche/WC und Badewanne/WC

Parkplätze

Die erforderliche Zahl der Abstellplätze ist nach der VSS Norm SN 640281 von 2013 „Parkieren, Bedarf an Parkfelder“ der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS zu berechnen. Die Bestimmungen des kommunalen Parkplatzreglements bleiben vorbehalten.

Zwei Drittel der geforderten Abstellplätze müssen unterirdisch oder im Gebäudevolumen angeordnet werden.

Die Erschliessung der PP muss zwingend über die Brugerastrasse erfolgen.

Fahrradraum

Gemäss VSS Norm SN640065 gilt als Richtwert 1 Veloparkplatz pro Zimmer, inklusive Besucherplätze. Die Fahrradräume sind diebstahlsicher abschliessbar und/oder befinden sich in geschlossenen Räumen.

Gemeinschaftsräume

Gemäss PBR, Art. 70 muss für Überbauungen mit zusammengebauten Einzelwohnhäusern oder Mehrfamilienhäusern mit 10 bis 20 Wohnungen ein Gemeinschaftsraum von mindestens 25.00 m² erstellt werden. Für grössere Überbauungen müssen 1.5% der Bruttogeschossfläche für solche Räume vorgesehen werden. Die Fläche der Gemeinschaftsräume oder eines einzelnen Gemeinschaftsraumes soll 150 m² betragen, mit einem optimalen räumlichen Bezug zu den gemeinschaftlichen Aussenflächen.

Angestrebter Wohnungsmix für die Anzahl der Eigentumswohnungen:

20%	→	3.5 Zimmer-Wohnungen
60%	→	4.5 Zimmer-Wohnungen
20%	→	5.5 Zimmer-Wohnungen

Angestrebter Wohnungsmix für die Anzahl der Mietwohnungen:

30%	→	2.5 Zimmer-Wohnungen
40%	→	3.5 Zimmer-Wohnungen
30%	→	4.5 Zimmer-Wohnungen

Eine Konzentration der Mietwohnungen auf ein Gebäude oder einen Gebäudeteil ist wünschenswert.

Bei 10'125 m² Geschossfläche ergeben sich, je nach konkreter Ausgestaltung, Nebenflächenanteil, Erschliessung und Gebäudestruktur 70-80 Wohnungen.

Der Wettbewerbsbeitrag soll ein überzeugendes Gleichgewicht zwischen gestalterischer und funktionaler Qualität, ökologischer Verantwortung und wirtschaftlicher Umsetzbarkeit herstellen. Die volle Ausnutzung der Geschossfläche ist dabei ein nachrangiges Kriterium.

Gefordert ist ein robuster und langlebiger Ausbaustandard, der dem Zweck eines zeitgemässen Eigentums- und Mietwohnungsbaus entspricht. Es ist darauf zu achten, dass die Gesamtinvestitionskosten (Baukosten inklusive Baunebenkosten) eine langfristig wirtschaftlich tragfähige Vermietung ermöglichen.

Die ökologische Bauweise – etwa durch Materialwahl, Energieeffizienz, Flexibilität oder Kreislauffähigkeit – soll integraler Bestandteil der Entwurfsidee sein, darf jedoch die Wirtschaftlichkeit nicht unverhältnismässig beeinträchtigen. Als Richtwert sollen CHF 3'150 pro m² BGF nicht überschritten werden, was Gesamtinvestitionskosten von maximal 32 Mio. CHF exkl. MwSt. entspricht. Im Folgeauftrag werden die Bauherrschaft und das Gewinnersteam in enger Zusammenarbeit das Budgetziel von 32 Mio. CHF exkl. MwSt. anstreben. In den Wettbewerbsbeiträgen sind erste Aussagen zu machen, wie das angestrebte Kostenziel erreicht werden kann.

Die Bauherrschaft erwartet eine wirtschaftlich realisierbare Lösung mit einem hohen architektonischen, sozialen und ökologischen Anspruch, die sich sowohl im Bau als auch im späteren Betrieb bewährt.

2.4 Ziele Verfahren

Der vorliegende offene, einstufige Projektwettbewerb gemäss SIA 142 dient der Erarbeitung eines überzeugenden städtebaulichen und architektonischen Gesamtentwurfs für eine qualitätsvolle Wohnsiedlung in Düdingen. Ziel ist es, das am besten geeignete Projekt sowie das passende Planungsteam für die weitere Ausarbeitung und Umsetzung zu bestimmen.

Gesucht wird ein Beitrag, der die erforderlichen Nutzungen in einer klaren, funktionalen Struktur mit hoher ortsbaulicher Qualität – insbesondere in Bezug auf die Stellung der Bauten, die Aussenräume und deren Einbindung in die Umgebung – überzeugend organisiert.

Erwartet wird eine wirtschaftliche Gesamtlösung, welche Erstellungs-, Unterhalts- und Betriebskosten in ein ausgewogenes Verhältnis zur gestalterischen und funktionalen Qualität bringt. Eine hohe Funktionalität sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus gelten als zentrale Anforderungen und sollen im Sinne eines «Design-to-Cost»-Prinzips von Beginn an in den Entwurf integriert werden.

2.5 Perimeter



3. Allgemeine Bestimmungen

3.1 Veranstalterin und Verfahrensbegleitung

Veranstalterin

Die Veranstalterin des einstufigen, anonymen Projektwettbewerbs im offenen Verfahren sind die Brüder Roggo, als gleichberechtigte Eigentümer und Auftraggeber, vertreten durch:

Roggo Beat
Haselrain 28

Roggo Marius
Haselrain 26

3186 Düringen

Organisation und Sekretariat

Das Wettbewerbssekretariat ist für die Organisation und Koordination des gesamten Verfahrens verantwortlich. Es erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Auftraggeberschaft die Wettbewerbsunterlagen, begleitet die Teilnehmenden während des Verfahrens, führt die Protokolle der Preisgerichtssitzungen und sorgt für einen transparenten und regelkonformen Ablauf gemäss der Wettbewerbsordnung. Ein wesentlicher Bestandteil ist die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten, bei der formale, inhaltliche und technische Kriterien überprüft und dem Preisgericht in strukturierter Form zur Beurteilung aufbereitet werden. Die Organisation und das Sekretariat des Wettbewerbs obliegen dem Büro:

binz architekten
Christoph Binz
dipl. Arch. ETHZ/SIA
Stadtberg 1
1700 Freiburg

3.2 Verfahren und massgebende Grundlagen

Offener Projektwettbewerb

Zur Erlangung eines überzeugenden Projekts wird ein einstufiger, anonym Projektwettbewerb im offenen Verfahren nach der Ordnung SIA 142 Ausgabe 2009 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe) durchgeführt. Das Verfahren ist nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstellt und untersteht nicht dem Staatsvertragsbereich. Der Auftraggeber erklärt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, für verbindlich.

Die Veranstalterin behält sich vor, falls es sich als notwendig erweist, für Projekte aus der engeren Wahl eine optionale, anonyme Bereinigungsstufe (gemäss Art. 5.4 SIA 142) durchzuführen.

Die Ausschreibung erfolgt auf www.konkurado.ch, sowie im tec21/Espazium und auf www.competitions.espazium.ch. Die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge ist in allen Phasen des Wettbewerbs durch sämtliche Beteiligten strikt zu wahren.

Alle Beteiligte anerkennen mit der Einreichung der Unterlagen die SIA Ordnung 142, das vorliegende Wettbewerbsprogramm, die Fragenbeantwortung und den Entscheid des Preisgerichtes in Ermessensfragen und sie anerkennen, über Art und Umfang der Ausschreibung und der zu offerierenden Leistungen genau orientiert zu sein.

Verfahrenssprache

Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

Eigentum und Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum der Veranstalterin über. Die übrigen Beiträge können von den Verfassenden nach Ende der Ausstellung innert zwei Monaten zurückgenommen werden. Das Recht auf Erstveröffentlichung liegt bei der Ausloberin. Diese informiert die Projektverfassenden über den Zeitpunkt, ab dem die Wettbewerbsbeiträge publiziert werden dürfen.

Wettbewerbskommission SIA

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

3.3 Teilnahmeberechtigung und Teilnehmende

Teilnahmeberechtigt sind Anbietende von Planungsleistungen aus dem Bereich Architektur und Landschaftsarchitektur* mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz. Die Teilnehmenden müssen eine offizielle Schweizer Korrespondenzadresse angeben.

*Die Teamzusammensetzung mit einem Landschaftsarchitekturbüro, bzw. mit einer Landschaftsarchitektin oder einem Landschaftsarchitekten wird verlangt. Das Team ist mit der Anmeldung bekannt zu geben.

Stichtag für den Nachweis der Teilnahmeberechtigung ist per Ende der Anmeldefrist. Den Teilnehmenden steht es frei, weitere Fachleute in die Wettbewerbsbearbeitung miteinzu beziehen. Am Projekt beteiligte Fachleute sind im Verfassercover namentlich zu benennen. Eine allfällige Integration in ein nach dem Wettbewerb zu bildendes Generalplanerteam erfolgt unter den im Kapitel 2.4 genannten Modalitäten.

Doppel- und Mehrfachteilnahmen von Teammitgliedern des federführenden Architekturbüros und des Landschaftsarchitekturbüros sind nicht zulässig und führen zum Ausschluss vom Verfahren. Mehrfachbewerbungen der übrigen Fachrichtungen sind zulässig. Mehrfachbeteiligte Fachleute sind verpflichtet, unter Wahrung der Anonymität, ihre Mehrfachteilnahme den jeweiligen Projektteams zu kommunizieren. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme tragen die Teilnehmenden selbst.

Gemäss Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe SIE 142i-202d» ist es Gebot der Teilnehmenden, bei nicht zulässigen Verbindungen zur Veranstalterin oder zu einem Mitglied des Preisgerichts, auf eine Teilnahme zu verzichten.

3.4 Preisgericht

Das Preisgericht ist bei Ausfall eines Preisrichters oder einer Preisrichterin dafür besorgt, dass die Mehrheitsverhältnisse, wie sie in der Ordnung SIA 142 gefordert sind, gewahrt bleiben. Das Preisgericht ist mehrheitlich unabhängig und setzt sich wie folgt zusammen:

Fachpreisrichter

- Stefan Cadosch, dipl. Arch. ETH/SIA, Zürich, Vorsitz
- Nicole Deiss, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Zürich
- Sonja Huber, dipl. Arch. EPFL/BSA/SIA, Bern
- Beatrice Friedli, dipl. Landschaftsarch. BSLA, Bern

Sachpreisrichter

- Beat Roggo, Düringen
- Marius Roggo, Düringen

Sachverständige mit beratender Stimme (ohne Stimmrecht)

Die folgenden sachverständigen Personen (kein Stimmrecht) mit beratender Funktion wohnen den Jurysitzungen bei:

- Patrick Ernst, dipl. Arch. FH/SIA, WerkRaumKlima, Luzern, Energie und Nachhaltigkeit

3.5 Preissumme

Für die Auszeichnung von mindestens drei bis maximal fünf Wettbewerbsbeiträgen steht dem Preisgericht eine Gesamtpreisreissumme von CHF 160'000.- (exkl. Mehrwertsteuer) zur Verfügung. Die Summe wird vollumfänglich ausgerichtet.

Das Preisgericht behält sich vor, ein angekauftes Projekt gemäss Ordnung SIA 142, Art. 22.3 für die weitere Bearbeitung zu empfehlen. Eine optionale, anonyme Bereinigungsstufe wird separat entschädigt. Die Höhe dieser Entschädigung wird nicht in der Gesamtpreisreissumme berücksichtigt, sondern nach Bedarf bestimmt. Preise und Entschädigungen sind nicht Bestandteil eines späteren Honorars.

3.6 Ankäufe

In Übereinstimmung mit Art. 22.3 der SIA-Ordnung 142 (2009) kann das Preisgericht auch angekaufte Beiträge rangieren und bei Einstimmigkeit und Zustimmung aller Vertreter des Preisgerichts zur Weiterbearbeitung empfehlen.

3.7 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projekte werden durch das Preisgericht nach folgenden Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge der Aufzählung stellt keine Gewichtung dar. Es wird eine ganzheitliche Beurteilung vorgenommen, wobei die Qualität des Gesamtprojekts sowie dessen Übereinstimmung mit den Zielen der Ausloberin im Vordergrund stehen.

- Städtebau, Kontext und Freiraumgestaltung
 - Ortsbauliche Setzung, Körnung, Einbindung, Erschliessung, Freiraumqualitäten, Biodiversität, Übergang zur Landschaft
- Architektonisches Konzept
 - Formale Qualität der Bauten, Gesamtausdruck, Fassadengestaltung, Dachform, Materialisierung, Bauweise, Identität
- Wohnungsbauqualität und soziale Durchmischung
 - Typologievietfalt und/oder Flexibilität, Grundrissqualitäten, Erschliessung, Gemeinschaftsflächen, soziale Vielfalt
- Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung
 - Materialwahl, Energieeffizienz, Kreislaufwirtschaft, CO2-Fussabdruck, Lebenszyklus
- Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit
 - Baukosten, Betriebskosten, Konstruktionsrationalität, Bauablauf, Umsetzbarkeit, Effizienz der Grundrisse
- Barrierefreiheit
 - Hindernisfreiheit (SIA 500), altersgerechtes Wohnen, Teilhabe, soziale Sicherheit
- Erschliessung und Mobilität
 - Wegeführung, Velo-/Autoabstellplätze, neue Mobilitätsformen

3.8 Vorgehen und Entscheide, Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beabsichtigt, entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts, die Verfasser des Siegerprojekts mit den weiteren Planungsleistungen zu beauftragen. Es ist ausschliesslich Schweizer Recht anwendbar. Für allfällige zivilrechtliche Streitigkeiten gilt der Gerichtsstand Dürdingen.

Der Auftrag umfasst folgende Phasen gemäss Honorarordnungen des SIA:

- 4.3 Projektierung (Vorprojekt; Bauprojekt; Bewilligungsverfahren)
- 4.4 Ausschreibung (Ausschreibung; Offertvergleich; Vergabeantrag)
- 4.5 Realisierung (Ausführungsprojekt; Ausführung; Inbetriebnahme; Abschluss)

Freiwillig beigezogene Fachplanerinnen und Fachplaner können ebenfalls mit der Weiterbearbeitung beauftragt werden, wenn sie nachweislich einen substantiellen Beitrag zum Wettbewerbsprojekt erbracht haben und dies im Bericht des Preisgerichts explizit erwähnt wird.

Für den Folgeauftrag gelten die Modalitäten für eine Honorarberechnung nach effektivem Zeitaufwand nach SIA 102 ff. Der mittlere Stundenansatz für die Entschädigung der Weiterbearbeitung durch alle beteiligten Planer beträgt 140 CHF exkl. MwSt. Es gelten für den gesamten Planungsprozess die SIA LHO SIA 102 und 105, Version 2020.

4. Ablauf und Termine

4.1 Terminübersicht

Publikation und Bezug der Unterlagen	03.10.2025
Modellausgabe (Abhängig vom Anmeldezeitpunkt)	03.11.2025
Fragestellung bis	03.12.2025
Fragenbeantwortung	18.12.2025
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten	18.03.2026
Abgabe der Modelle	28.03.2026
Beurteilung	April 2026
Information Öffentlichkeit / Ausstellung	Mai 2026
Weiterbearbeitung ab	Juni 2026

4.2 Anmeldung

Die Teilnahmeberechtigung ist zu belegen und muss spätestens zum Zeitpunkt der Abgabe des Projektwettbewerbs (Planunterlagen) erfüllt sein. Erwünscht wird eine frühzeitige administrative Anmeldung, um die Teilnahmeberechtigungen zeitnah prüfen und die Modellsätze fristgerecht bereitstellen zu können. Das Anmeldeformular ist in Anhang A5 zu finden. Je nach Zeitpunkt der Anmeldung muss für den Modellbezug mit einer Wartezeit von bis zu 14 Tagen gerechnet werden.

Die Anmeldung hat via Verfahrensbegleitung zu erfolgen.

Ausschlussgründe:

Ein Wettbewerbsbeitrag muss ausgeschlossen werden:

- a) von der Beurteilung, wenn er nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wurde, unleserlich ist, unlautere Absichten vermuten lässt oder wenn sein Verfasser gegen das Anonymitätsgebot verstossen hat;
- b) Von der Preiserteilung, wenn von den Programmbestimmungen in wesentlichen Punkten abgewichen wurde.

Für den Modellbezug ist ein Depot von Fr. 200.- auf folgendes Konto einzuzahlen:

- Vermerk: Christoph Binz „Wettbewerb Wohnen in der Brugera“
- Bank: Raiffeisen Freiburg Ost
- IBAN: CH54 8080 8002 9300 7794 7

Bei Abgabe einer zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsarbeit wird das Depot nach Abschluss des Wettbewerbs zurückerstattet.

4.3 Ausgabe der Unterlagen

Die digitalen Wettbewerbsunterlagen können über www.konkurado.ch bzw. auf www.competitions.espazium.ch bezogen werden.

Die Modellgrundlage kann ab 03.11.2025 auf Voranmeldung, zu offiziellen Öffnungszeiten von 08.00-12.00 und 14.00 bis 17.00 gegen Vorweisung des Zahlungsbelegs direkt beim Modellbauer bezogen werden:

Atelier Blanc mat, Route de Rosé, 1754 Rosé

026 470 22 60

4.4 Wettbewerbsunterlagen

Den Teilnehmern werden ab Publikationsdatum folgende Unterlagen auf www.konkurado.ch bzw. auf www.competitions.espazium.ch zur Verfügung gestellt:

- Wettbewerbsprogramm (PDF)
- Amtliche Vermessung (Perimeter, Höhenangaben, Werkleitungen, DWG, DXF)
- Baureglement & Zonenplan (Ausschnitt) Gemeinde Düringen (PDF)
- Formular „Nachweis Kostenkennwerte“ (XLSX)
- Auszug Bauhandbuch Kanton Freiburg
- Formular „Anmeldung“
- Verfasserblatt
- Gipsmodell

Weitere Informationen sind über das Online-Portal einsehbar <https://map.geo.fr.ch>

4.5 Besichtigung

Es findet keine obligatorische Begehung statt. Das Areal ist frei zugänglich und kann jederzeit besichtigt werden.

4.6 Fragerunde

Fragen zum Wettbewerb sind bis **03.12.2025** auf christoph.binz@bluewin.ch einzureichen.

Die Antworten werden allen Beteiligten bis am **18.12.2025** zugestellt.

4.7 Abgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsarbeiten (Pläne, Formulare, Berechnungen, Verfassercover), sind bis spätestens **18.03.2026** einzureichen. Alle Unterlagen sind vollständig anonym einzureichen. Jegliche Hinweise auf die Identität der Verfasser, sei es durch Namen, Logos, Wasserzeichen oder andere Merkmale, sind nicht gestattet. Jeder Wettbewerbsbeitrag ist ausschliesslich mit einem einheitlichen, frei gewählten Kennwort zu versehen, das auf sämtlichen eingereichten Dokumenten einheitlich verwendet werden muss. Dieses Kennwort darf ebenfalls keine Rückschlüsse auf die Verfasser zulassen. Beiträge, die gegen diese Vorgaben verstossen, werden vom Wettbewerb ausgeschlossen.

Eine Zustellung der Wettbewerbsarbeiten per Post (mind. PostPac Priority mit gut lesbarem Poststempel 18.03.2026) ist möglich. Die Teilnehmenden sind verpflichtet, ihre Sendung während 5 Werktagen, d.h. ohne Sonn- und Feiertage, zu verfolgen. Sollte die Sendung innerhalb dieses Zeitraums nicht angekommen sein, ist die programmbegutachtende Stelle der SIA-Geschäftsstelle (142@sia.ch) in der Funktion einer Treuhandstelle darüber zu informieren.

Die Abgabe des Modells hat bis spätestens **28.03.2026** 17:00 Uhr zu erfolgen.

4.8 Einzureichende Wettbewerbsunterlagen

Die eingereichten Unterlagen müssen es ermöglichen, die Vorschläge bezüglich ihrer qualitativen und quantitativen Inhalte korrekt zu beurteilen. Prägnante, rasch erfassbare Darstellung und Farbverwendung hilft dabei. Die Projekte müssen mit einfachen Mitteln reproduzierbar sein (Punktschraffuren und aufwändige Muster müssen vermieden werden). Erläuterungen/Darstellungen in Text und Bild sind zulässig und in den Plänen zu integrieren. Für die Beurteilung der Projekte sind die nachfolgend aufgeführten Planinhalte auf maximal 3 Pläne im Format A0 quer darzustellen und in zweifacher Ausführung einzureichen. Zusätzlich ist die Planabgabe auf A3 verkleinert in einfacher Ausführung auf Papier einzureichen.

Sämtliche Abgabeunterlagen sind einzureichen an folgende Adresse:

binz architekten
Christoph Binz
Stadtberg 1
1700 Freiburg
christoph.binz@bluewin.ch

Der Umschlag der Postsendung ist mit dem Vermerk «**Projektwettbewerb Wohnen in der Brugera, Düringen**» zu bezeichnen. Die Teilnehmenden sind verantwortlich, dass die Anonymität sowohl bei der Fragestellung als auch bei den Projekten strikte sichergestellt wird. Verstösse gegen die Anonymität führen zum Ausschluss von der Beurteilung.

Massgebend für die Eingabe der Projekte ist der Zeitpunkt des Eingangs bei binz architekten, oder der Poststempel. Die Unterlagen können auch während den ordentlichen Bürozeiten Mo-Fr, 8.00-12.00 Uhr und 13.30 – 17.00 Uhr direkt bei binz architekten in Freiburg abgegeben werden.

Es sind keine Varianten zulässig.

- Max. 3 Pläne A0 (84/119 cm), Format hoch
- 2 Plansätze im Format A0 auf festem Papier, ungefaltet
 - 1 Plansatz im Format A3
 - alle Plandarstellungen mit grafischer Massstabsleiste und Nordpfeil
 - alle eingereichten Unterlagen mit Kennwort
 - USB-Stick mit allen notwendigen, anonymisierten Informationen und Unterlagen
 - Verfassercover

Schwarzplan 1:2500

mit möglichst viel Umgebung zum Baugrundstück, genordet

Situationsplan 1:500

Dachaufsicht mit Angaben zur Umgebungsgestaltung und mit den wichtigsten Höhenkoten, Erschliessung, Zufahrten und Parkierung, Freiraumkonzept mit Materialisierung, Bepflanzung und Darstellung der Nutzungen der Umgebungsflächen mit sämtlichen Parzellengrenzen.

Grundrisse, massgebende Schnitte, Fassaden 1:200

Sämtliche Grundrisse sowie alle zum Verständnis des Projekts notwendigen Schnitte und Fassaden.

Alle Grundrisse sind nach gleichem Prinzip genordet darzustellen.

Im Erdgeschossgrundriss ist die nähere Umgebungsgestaltung und Bepflanzung aufzuzeigen. Die unterirdischen Bauteile sind mit strichlierten Linien darzustellen.

In den Grundrissen sind die Raumnutzungen zu bezeichnen.

Exemplarischer Möbliernachweis 1:100

Darstellung exemplarischer Wohnungen

Fassadenschnitt 1:50

Konstruktive Vertiefung mit Detail- und Materialangaben

Nutzungsverteilung

Wohnungsschlüssel, Anzahl Wohnungen, Flächenangaben

Erläuterungen in Pläne integriert

Mit Aussagen zur ortsbaulichen und architektonischen Konzeption, zum Freiraumkonzept, zur räumlichen Organisation, zur Materialisierung und Konstruktion, zur Energie

Nachweise / Berechnungen

Ausgefülltes Formular «Kostenkennwerte des Projektes»

Berechnung GF / GV nach SIA 416 mit nachvollziehbarer Darstellung

Verfassercouvert

Verschlüssenes, neutrales Couvert mit Kennwort versehen

Angaben zu den Projektverfassern (Adresse, Telefonnummer, Kontakt, Mitarbeitende, beigezogene Fachplanerinnen und Fachplaner etc.)

Zahlungsangaben (Einzahlungsschein mit QR-Code oder IBAN Nummer)

USB-Stick

Digitale Daten im DXF-Format (ohne Unterlagen Verfassercouvert) der einzureichenden Unterlagen. Stick nicht im Verfassercouvert abzugeben.

Gipsmodell 1:500

Darstellung des Projektvorschlags in Weiss, sowie der wesentlichen Umgebungsgestaltung.

4.9 Veröffentlichung

Das Preisgericht fasst nach Abschluss der Beurteilung des Wettbewerbs einen Bericht. Dieser wird den Teilnehmenden zugestellt. Die Auftraggeberin behält sich vor, Inhalte des Berichts auch in der Tages- und Fachpresse sowie im Internet zu veröffentlichen.

Die zugelassenen Projekte werden öffentlich ausgestellt. Bis zur Veröffentlichung durch die Veranstalterin dürfen die Teilnehmer ihre Wettbewerbsbeiträge nicht als Referenz auf der Homepage oder dergleichen veröffentlichen.

Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung werden den Teilnehmerinnen und Teilnehmern nach der Jurierung bekannt gegeben.

4.10 Vorprüfung

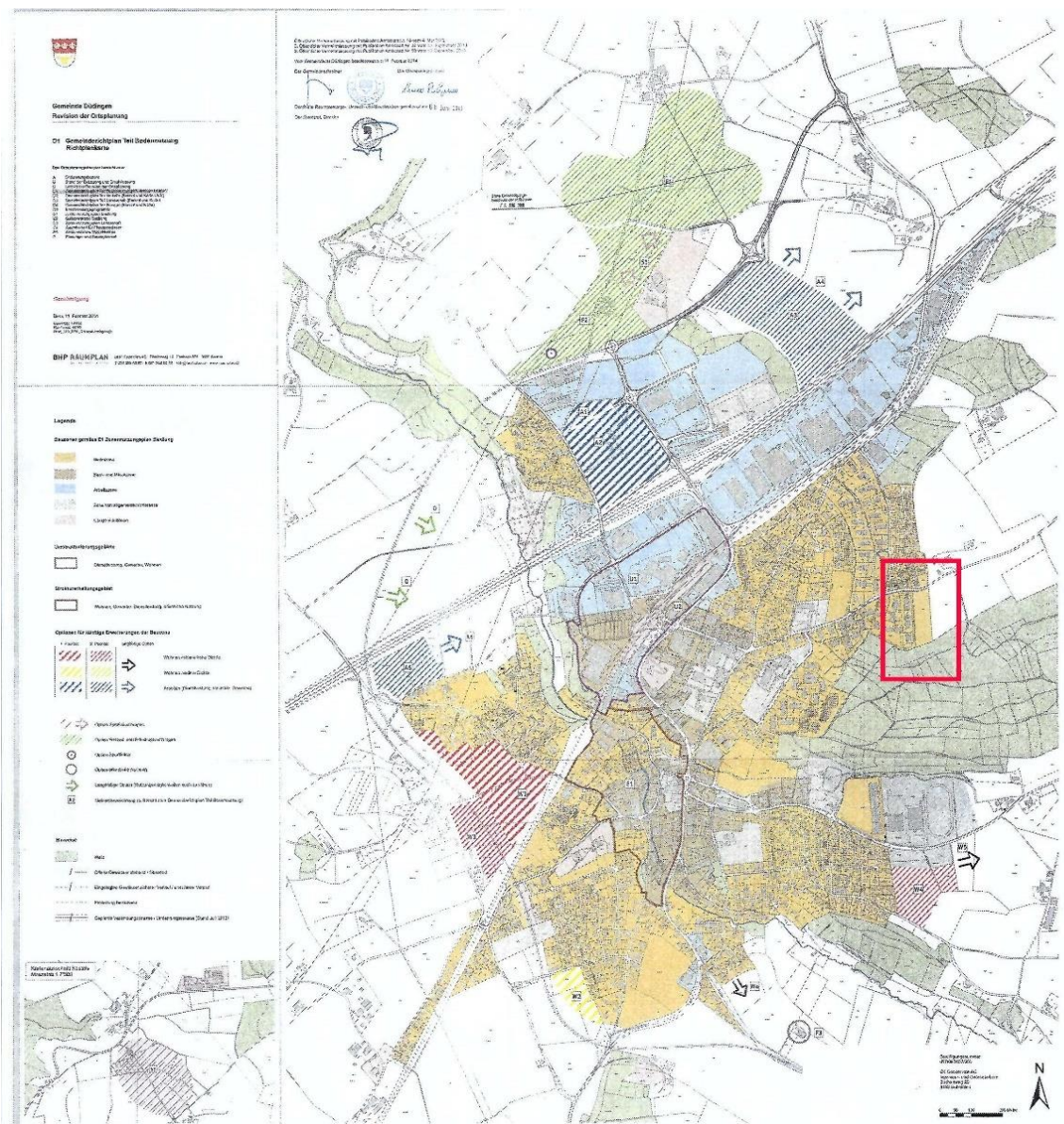
Alle Projekte werden durch die Verfahrensbegleitung einer formellen Vorprüfung unterzogen (Anonymität, Vollständigkeit, Wahrung der Fristen, Einhaltung der Projektierungsbedingungen, Raumprogramm, baurechtliche Anforderungen). Zur Überprüfung der Effizienz der Projektbeiträge anhand von Flächen- und Volumenkennziffern und der Kosten werden zusätzliche Abklärungen getroffen.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Baurechtliche Vorgaben

Genehmigte Ortsplanung

Die Parzellen N°. 6129 wird in der laufenden Anpassung der Ortsplanung der Wohnzone hoher Dichte (WhD) zugeführt. Die anrechenbare Grundstücksfläche beträgt ohne die abzuziehende Erschliessungsfläche (Auszug Bauhandbuch Kanton Freiburg) 9'205 m², die zulässige Geschossfläche beträgt mit einer GFZo 1.10 demnach 10'125 m².



Genehmigter Gemeinderichtplan vom 08.Juni 2016

Baugesetzliche Vorgaben

Auszug PBR Düdingen Art. 28 Wohnzone hoher Dichte (WhD):

1 Nutzung

Die Wohnzone hoher Dichte ist für Mehrfamilienhäuser (MFH) gemäss Art. 57 RPBR bestimmt. Ersatzbauten für bestehende Einzelwohnhäuser sind zugelassen. In Mehrfamilienhäusern sind Gewerbe- und Büronutzung auf maximal 25% der Bruttogeschossfläche zugelassen, sofern sie sich den Bedürfnissen des Wohnens unterordnen und keinen das Quartier überdurchschnittlich störenden Verkehr verursachen.

2 Masse

Gesamthöhe h:	17.00 m
Fassadenhöhe traufseitig Fh tr:	15.00 m
Gebäudelänge GL:	44.00 m
Grenzabstand GA:	1/2 h, min. 4.00 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)
Geschossflächenziffer GFZo:	1.10
Geschossflächenziffer GFZu:	0.60
Überbauungsziffer ÜZ:	0.30 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)

Die unterirdische Geschossfläche ist ausschliesslich reserviert für Nebennutzflächen und Parkierung. Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

4 Besondere Bestimmungen

Bei Neubauten muss die besonnte Gartenfläche unmittelbar vor den Erdgeschosswohnungen so organisiert sein, dass sie von den Bewohnern der Erdgeschosswohnungen privat genutzt werden kann und eine Fläche von mindestens 12.00 m² aufweist.

In Mehrfamilienhäusern, welche als Neubauten erstellt werden, muss jede Wohnung einen Aussenraum (Balkon, Terrasse usw.) von mindestens 8.00 m² aufweisen.

Kantonale Bauvorschriften

Die Bestimmungen zu den Themen wie massgebendes Terrain, Höhenmasse und Nutzungsziffern können dem Dokument "Auszug Bauhandbuch Kanton Freiburg" entnommen werden.

Andere Bauabstände

Der Bauabstand zur Strasse im Norden entspricht dem Grenzabstand GA.

Der Waldabstand zur Waldgrenze im Süden beträgt 20.00m.

Dachbegrünungen

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und zur Retention von Meteorwasser ist ab einer Dachfläche von 600 m² für Flachdächer eine Begrünung vorgeschrieben. Begrünte Flachdächer sind als Standorte für eine naturnahe Vegetation auszubilden und bevorzugt mit ökologisch wertvollen Pflanzen zu bepflanzen.

Denkmalpflege

Es bestehen keine Auflagen zur Denkmalpflege. Gleichzeitig ist auf Grund der besonderen Lage am Ortsrand eine sorgfältige Integration in die Umgebung zu verfolgen. Auf dem Grundstück stehen keine Bäume.

Es ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Informationen von normal tragfähigem Baugrund auszugehen. Die Grundwassersituation wird ebenfalls als unproblematisch beurteilt. Das Areal liegt in keinem Gefahrenbereich und ist kein belasteter Standort.

Die Erschliessung erfolgt von der Brugastrasse im Norden der Parzelle.
Für die Planung der Grundstückzufahrten gelten die einschlägigen VSS-Normen.
Für den Fuss- und Langsamverkehr ist eine Verbindung an den südlichen und westlichen Parzellengrenze vorzusehen. Die Erschliessung für Feuerwehr, Fuss- und Veloverkehr ist über die bestehende Stichstrasse möglich und vorgesehen.

Es sind bewährte, einfache und kostengünstige Bausysteme, Konstruktionen und Betriebs-einrichtungen zu wählen.
Die Neubauten sollen nach den neuesten Erkenntnissen hinsichtlich Energie- und Ressour-censchonender Bauweise geplant werden. Eine Zertifizierung nach gängigen Labels wird nicht angestrebt, da diese die Vielfalt an Lösungsmöglichkeiten zum Beispiel im Low-

Tech-Bereich einschränken würde. Die erforderlichen Nebenräume und Installationsbereiche sind einzuplanen.

5.4 Freiraumkonzept

Im vorzuschlagenden, stufengerechten Freiraumkonzept sind die Lage, Organisation und Gestaltungsprinzipien der Freiräume inkl. Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, Zugangssituationen zu den Gebäuden, Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung darzustellen.

Künstliche Terrainaufschüttungen sind nur in ausreichend begründeten Fällen (z.B. Hanglage, Grundwasserspiegel) zulässig. Die Differenz zwischen der Höhe des fertig gestellten Geländes und dem natürlichen Gelände darf 1.50 m nicht übersteigen.

Es sind kindergerechte Spiel- und Erholungsflächen vorzusehen, die 10% der vorgesehenen Hauptnutzflächen (HNF) entsprechen müssen.

Bezüglich Regenwassermanagement und Klimamassnahmen ist auf eine gute Durchlüftung des Siedlungsgebiets durch das Sichern von wichtigen Kaltluftleitbahnen, die Pflanzung von Bäumen mit ausreichendem Wurzelvolumen und einem hohen Grünanteil (Grünflächen und Gebäudebegrünung), bepflanzt mit einer standortgerechten, artenreichen und ökologisch wertvollen Vegetation und einer geringstmöglichen Versiegelung der Oberflächen zu achten.

Im Weiteren soll auf eine geringstmögliche Unterbauung von Grün- und Freiflächen geachtet werden. Offene Wasserflächen und ein innovatives Regenwassermanagement (Versickern und/oder Rückhalten und Wiederverwenden) werden begrüsst.

5.4 Allgemeine Bestimmungen

Brandschutz

Für das Bauvorhaben sind die schweizerischen Brandschutzvorschriften (VKF) verbindlich. Die Vorschriften sind unter www.bsvonline.ch einsehbar.

Hindernisfreiheit

Die Bauten und Wohnungen müssen für körperlich beeinträchtigte Menschen nutzbar sein. Es gelten die Bestimmungen der SIA-Norm 500 (Hindernisfreie Bauten).

Schutzraum

Für Wohnbauten mit 38 und mehr Zimmern gilt eine Schutzraumbaupflicht. Die Anwendung der 2/3-Regel (Art. 70 der Zivilschutzverordnung des Bundes ZSV) ergibt für solche Bauten Schutzräume mit mindestens 25 Schutzplätzen.

Bei Überbauungen mit mehreren einzelnen Gebäuden ist die Anzahl Zimmer der gesamten Überbauung zu berücksichtigen.

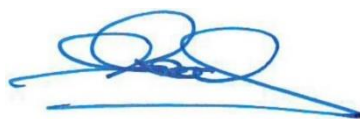
Die Schutzräume sind gemäss TWP 1984 und TWK 2017 zu planen.

6. Genehmigung

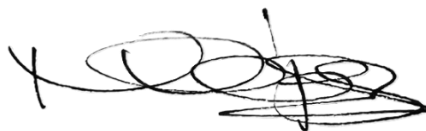
Das vorliegende Wettbewerbsprogramm ist vom Preisgericht genehmigt worden. Es wurde von der Wettbewerbskommission des SIA begutachtet und für in Ordnung befunden.

Fachpreisrichter

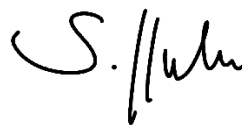
- Stefan Cadosch, dipl. Arch. ETH/SIA, Vorsitz



- Nicole Deiss, dipl. Arch. ETH/BSA/SIA



- Sonja Huber, dipl. Arch. EPFL/BSA/SIA



- Beatrice Friedli, dipl. Landschaftsarch. BSLA



Sachpreisrichter

- Beat Roggo, Eigentümer



- Marius Roggo, Eigentümer

